

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 10709834

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Paadi tn 4

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 5228007

e-posti aadress: jokst.peeter@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kinnisvaraarenduse OÜ tegeles 2023. aastal ehitustegevusega ja ehituse abitöödega, korteriühistutele kuuluva elukondliku kinnisvara parendamisega, kasutatud eravara komisjonimüügiga, kinnisvara-alaste konsultatsiooniteenuste osutamisega ning lisaks ka tütar- ning sidusfirmasid toetavate tegevustega .

Olukord Eesti kinnisvaraturul on raske, seetõttu on ettevõtte pidanud muutma oma profiili ja on kinnisvaraarenduse asemel rohkem tegelenud väiksemate ehitustööde ja remonditöödega et rasked ajad üle elada. Rasked ajad on ka mitmel varasemal meie äripartneril, seetõttu on ettevõtte tegelenud uute äripartnerite otsinguga nii Eestis kui välismaal (Eesti ehitusturg on languses juba mitu aastat, on vaja otsida uusi turge mujal).

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Peeter Jokst
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 769	7 381	
Nõuded ja ettemaksed	1 357 871	1 153 948	2
Varud	8 753	2 410	
Kokku käibevarad	1 378 393	1 163 739	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 393	13 393	3,4,5
Nõuded ja ettemaksed	73 323	59 303	2
Kinnisvarainvesteeringud	760 000	760 000	6
Materiaalsed põhivarad	60 701	12 931	
Kokku põhivarad	907 417	845 627	
Kokku varad	2 285 810	2 009 366	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 001	36 835	7
Võlad ja ettemaksed	161 997	144 488	8
Kokku lühiajalised kohustised	215 998	181 323	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	679 140	510 149	7
Kokku pikaajalised kohustised	679 140	510 149	
Kokku kohustised	895 138	691 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 315 082	1 248 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 778	66 998	
Kokku omakapital	1 390 672	1 317 894	
Kokku kohustised ja omakapital	2 285 810	2 009 366	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	301 031	286 995	
Muud äritulud	1 245	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-190 435	-181 266	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 968	-32 968	
Tööjõukulud	-3 935	-3 935	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 796	-5 796	
Muud ärikulud	-105	-105	
Ärikasum (kahjum)	69 037	62 925	
Intressitulud	9 863	7 952	
Intressikulud	-6 122	-3 879	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 778	66 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 778	66 998	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaraarenduse OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole koostanud konsolideerimisgrupi aruannet, kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20%.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 150 402	1 150 402	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 603	2 603	0	
Ettemaksed	22	22	0	
Tulevaste perioodide kulud	22	22	0	
Muud nõuded	278 167	204 844	73 323	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 431 194	1 357 871	73 323	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	269	269	0	
Ostjatelt laekumata arved	269	269	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 212 912	1 153 609	59 303	13
Ettemaksed	70	70	0	
Tulevaste perioodide kulud	70	70	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 213 251	1 153 948	59 303	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13 393	12 393	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 000	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	13 393	13 393	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
090018737	Hansa Nekretnine d.o.o	Horvaatia	Kinnisvaraarendus	100	90
14900960	Ristiku Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16323834	Saue 9 Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	20	100
16364715	Sadama 26 Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Hansa Nekretnine d.o.o.	12 393		0	0	0	12 393
Ristiku Arenduse OÜ	0		0	0	0	0
Saue 9 Arenduse OÜ	0	500	0	0	0	500
Sadama 26 Arenduse OÜ	0	500	0	0	0	500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 393	1 000	0	0	0	13 393

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Sadama 26 Arenduse OÜ	80	14.07.2023	2 000
Saue 9 Arenduse OÜ	80	14.07.2023	2 000

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16323834	Saue 9 Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	20	100
16364715	Sadama 26 Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	20	100

14. juulil 2023. aastal soetas Kinnisvaraarenduse OÜ 80 % Saue 9 Arenduse OÜ ja Sadama 26 Arenduse OÜ osadest. Seetõttu on nimetatud osalused ümber liigitatud tütarettevõtjate alla.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	760 000
31.12.2022	760 000
31.12.2023	760 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-319

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	54 001	54 001			10,5	EUR	31.12.2024	
Lühiajalised laenud kokku	54 001	54 001						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	679 140	0	679 140		0	EUR	31.12.2025	13
Pikaajalised laenud kokku	679 140	0	679 140					
Laenukohustised kokku	733 141	54 001	679 140					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	6 835	6 835			0 %	EUR	31.12.2023	
Lühiajaline laen	30 000	30 000			9 %	EUR	31.02.2023	
Lühiajalised laenud kokku	36 835	36 835						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	510 149	0	510 149		0 %	EUR	31.12.2025	13
Pikaajalised laenud kokku	510 149	0	510 149					
Laenukohustised kokku	546 984	36 835	510 149					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 971	8 971
Muud võlad	36 026	36 026
Muud viitvõlad	36 026	36 026
Saadud ettemaksed	117 000	117 000
Muud saadud ettemaksed	117 000	117 000
Kokku võlad ja ettemaksed	161 997	161 997
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 317	9 317
Maksuvõlad	14	14
Muud võlad	18 157	18 157
Intressivõlad	2 678	2 678
Muud viitvõlad	15 479	15 479
Saadud ettemaksed	117 000	117 000
Muud saadud ettemaksed	117 000	117 000
Kokku võlad ja ettemaksed	144 488	144 488

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 082 531	1 052 066
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	305 329	263 016
Kokku tingimuslikud kohustised	1 387 860	1 315 082

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kindlustushüvitised	1 245	0
Kokku muud äritulud	1 245	0

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 941	2 941
Sotsiaalmaksud	994	994
Kokku tööjõukulud	3 935	3 935

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 150 402	982 849
Sidusettevõtjad	0	170 760
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 150 402	1 153 609
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 607
Kokku võlad ja ettemaksed	0	8 607

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	59 303
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	59 303
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	679 140	510 149
Kokku laenukohustised	679 140	510 149

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	981 172	1 677	982 849	0
Sidusettevõtjad	46 290	175 821	222 111	7 952
Kokku antud laenud	1 027 462	177 498	1 204 960	7 952
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tütarettevõtjad	1 145 657	334 890	330 145	1 150 402
Kokku antud laenud	1 145 657	334 890	330 145	1 150 402

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad		27 985		10 800
Kokku müüdud		27 985		10 800

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 832		150 393	
Kokku ostetud	57 832		150 393	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	2 126

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10709834) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PALUSAAR	Juhatuse liige	12.03.2025
Resolutsioon:	Allkirjastan.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 315 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 778
Kokku	1 387 860
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 387 860
Kokku	1 387 860

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	EMTAK 2025	184803	61.39%	Jah
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	EMTAK 2025	97972	32.55%	Ei